



# BUYER GROUP

# MARKTVISIE EN INKOOPSTRATEGIE

CIRCULAIRE NIEUWBOUW EN RENOVATIE WONINGEN

FEBRUARI 2022

# COLOFON

**Een Buyer Group is een samenwerking van opdrachtgevers die een gedeelde marktvisie op het verduurzamen van een specifieke productcategorie ontwikkelen en deze binnen twee jaar implementeren in hun inkooppraktijk. Deze marktvisie is getoetst bij marktpartijen en kent een breed draagvlak. Dit stimuleert de markt om duurzame oplossingen te ontwikkelen die passen bij een concrete, breed gedragen ambitie.**

De Buyer Group Circulaire Nieuwbouwwoningen is ondersteund door RVO en PIANOo.



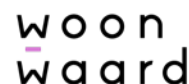
De Buyer Group Circulaire Nieuwbouwwoningen wordt mogelijk gemaakt door de ministeries Infrastructuur en Waterstaat en Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties.



**Opmaak en productie:** Xerox | Osage  
**Foto's:** van Finch Buildings door Kees Hummel

Deze publicatie 'marktvisie en inkoopstrategie' is een resultaat van de BuyerGroup circulaire nieuwbouwwoningen onder begeleiding van Thomas Wellink (RVO) en Joep van de Weijer (RVO).

Deelnemers Buyer Group: Wijland Woonpioniers, Plavei, KleurrijkWonen, WoonWaard.



De inhoud is tot stand gekomen in samenwerking met de Alba Concepts, Cirkelstad, de City Deal en het Nieuwe Normaal.



Agenda  
Stad



# INHOUDSOPGAVE

## DOEL

## DEFINITIE

## NORDIC FIVE LEVEL STRUCTURE

## DRIE PIJLERS

1. VERANTWOORD
2. TOEKOMSTBESTENDIG
3. WAARDECREATIE

## BETER PRESTEREN OP CIRCULAIR INKOPEN

1. HAALBARE PASSENDE DOELSTELLING
2. DOELTREFFENDE UITVRAAG
3. AANTOONBAAR VERIFIEERBAAR RESULTAAT
4. CONTINU VERBETEREN

## MEER INFORMATIE

4

5

6

7

7

7

7

9

9

9

9

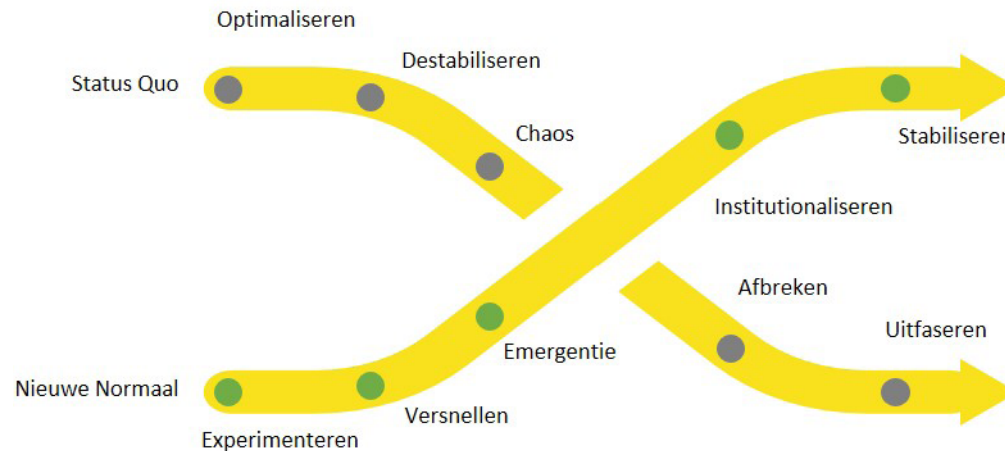
9

10



# DOEL

## DE TRANSITIE NAAR CIRCULAIR



LODDER ET AL., 2017

*“Hoe kom je tot een aantoonbaar en verifieerbaar resultaat?”*

*“Woningcorporaties vragen veel innovatie uit, terwijl ze tegelijkertijd sterk technische specificaties voorschrijven”*

*“Hoe creëren we een breder draagvlak binnen en buiten de organisatie?”*

In de komende tien jaar komen er in ons land één miljoen nieuwe woningen bij en die worden bijna energieneutraal en zoveel mogelijk circulair. De opgave is urgent én complex, maar ook heel leuk om aan te werken.

Het gaat om een omslag in denken en doen waar alle partijen in de bouwkolom mee te maken krijgen. Daarmee ontstaan ook nieuwe kansen. Kansen voor corporaties en de marktpartijen waar zij mee samenwerken.

Het doel van de Buyer Group circulaire nieuwbouwwoningen is om samen met deelnemende woningcorporaties (Plavei, Kleurrijk Wonen, Woonwaard en Wijland Woonpioniers) verdere invulling te geven aan aspecten in de uitvraag voor circulaire nieuwbouwprojecten.

# DEFINITIE

*“Hoe maak ik de vertaling naar de inkooppraktijk binnen de woningcorporatie?”*

Duurzame en circulaire nieuwbouw betekent bouwen zonder:

- natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten;
  - de leefomgeving te vervuilen;
  - en ecosystemen aan te tasten,
- op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.

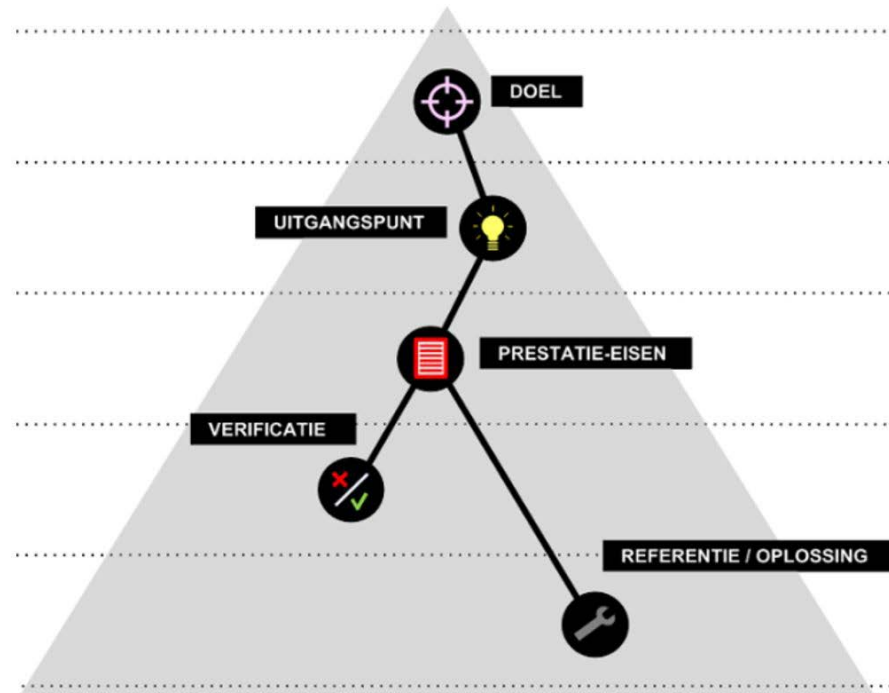


# NORDIC FIVE LEVEL STRUCTURE

De opbouw van de marktvisie en strategie is volgens de NordicFive Level Structure. De NordicFive Level Structure is een hiërarchie die richting geeft aan vraaggericht specificeren. Het toepassen van de NordicFive Level Structure leidt ertoe dat oplossingen ten alle tijden bijdragen aan het hogere doel. In het geval van Buyer Group is dit het realiseren van circulaire nieuwbouwwoningen.

De circulaire pijlers van de Buyer Group Nieuwbouwwoningen representeren het doel en de uitgangspunten. Vervolgens zijn de pijlers vertaald naar prestatie-eisen met verificatiemethoden, welke opgenomen kunnen worden in het Programma van Eisen van de uitvraag.

Door de oplossing niet voor te schrijven, geven de woningcorporaties de markt de ruimte om te komen met innovatieve oplossingen.



# DRIE PIJLERS

“Binnen de Buyer Group hebben we drie pijlers en de nodige randvoorwaarden voor circulariteit in de uitvraag geformuleerd”

## 1. VERANTWOORD

- De **betaalbaarheid** en onze ambitie op circulariteit én duurzaamheid gaan hand in hand.
- Om de markt in haar **kracht** te zetten en **kennis** optimaal te benutten vragen wij uit op prestaties.
- De **meetbaarheid & verifieerbaarheid** van circulaire beloftes zijn cruciaal bij inkoop.
- Circulariteit is onderdeel van de hele organisatie rondom de **inkoop** van nieuwbouwwoningen.
- Wij passen bewezen producten en technieken toe om **circulaire nieuwbouw** te realiseren.






## 2. TOEKOMSTBESTENDIG

- Wij realiseren **flexibele en aanpasbare gebouwen** die daarmee kunnen voldoen aan toekomstige eisen en wensen.
- Wij borgen het toekomstscenario van materialen en producten en streven naar een **maximale levensduur en herbruikbaarheid**.
- Wij stoppen niet bij het realiseren van circulaire gebouwen maar zetten ook in op een **circulair gebruik**.







## 3. WAARDECREATIE

- Wij werken toe naar het maken van afwegingen op basis van de gehele levensduur van het gebouw vanuit een **Total Cost of Ownership** benadering.
- Wij geloven erin dat een transitie naar een circulaire economie enkel gezamenlijk wordt bereikt. Dit realiseren wij door het aangaan van **partnerschappen** met relevante stakeholders (denk aan andere woningcorporaties, gemeenten, bewoners et cetera).
- Wij scheppen een omgeving waarin wij van elkaar kunnen **leren** en waarmee wij de markt **stimuleren** om aan de slag te gaan met circulariteit.

## 1. VERANTWOORD

| ONDERWERP                                                                                                           | OMSCHRIJVING                                                                                                                               | INSTRUMENT       | RICHTLIJN |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|
|  <b>OMGANG BOUW- EN SLOOPAFVAL</b> | Van de uitkomende producten en materialen (in kg) wordt:<br>- minimaal % hergebruikt<br>- maximaal % gestort of verbrand<br>- % gerecycled | R-LADDER         |           |
|  <b>MILIEU IMPACT</b>              | Een MPG score uitgedrukt in €/m2 BVO/jaar.                                                                                                 | MPG              |           |
|  <b>HERKOMST MATERIALEN</b>        | Minimaal % van inkomende materialen (in MKI) met een non-virgin (hergebruik of recycling) of biobased herkomst.                            | BCI              |           |
|  <b>BOUWPLAATS</b>                 | Reductie in % van de energievraag op de bouwplaats tijdens de realisatie op basis van theoretische berekening.                             |                  |           |
|  <b>TOXICITEIT</b>                 | Minimaal % van materialen dat volledig vrij is van toxische materialen conform de Banned List of Chemicals.                                | CRADLE TO CRADLE |           |

## 2. TOEKOMSTBESTENDIG

| ONDERWERP                                                                                                               | OMSCHRIJVING                                                                                                                                           | INSTRUMENT      | RICHTLIJN |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
|  <b>TOEKOMST-SCENARIO</b>              | Van de toegepaste materialen wordt aan het einde van de levensduur:<br>- minimaal % hergebruikt,<br>- maximaal % gestort of verbrand<br>- % gerecycled | BCI             |           |
|  <b>LOSMAAK-BAARHEID</b>              | Minimaal een losmaakbaarheidsindex van 40%.                                                                                                            | BCI             |           |
|  <b>FLEXIBILITEIT</b>                | Minimaal % op basis van BREEAM MAT08.                                                                                                                  | BREEAM          |           |
|  <b>BEWUST-WORDING</b>               | Tijdens de gehele ontwikkelingsfase wordt ingezet op de bewustwording van de (toekomstige) bewoners.                                                   | PLAN VAN AANPAK |           |
|  <b>ENERGIEVRAAG</b>                 | Energetische prestatie van het gebouw naar de wettelijke eisen voor nieuwbouw.                                                                         | BENG            |           |
|  <b>GEbruik REGEN- EN GRIJSWATER</b> | Minimaal % theoretisch gebruik van regen- en/of grijswater                                                                                             |                 |           |

## 3. WAARDECREATIE

| ONDERWERP                                                                                                          | OMSCHRIJVING                                                                                                                                                                                    | INSTRUMENT      | RICHTLIJN |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
|  <b>TOTAL COST OF OWNERSHIP</b> | Materialen, producten en installaties dienen kritisch te worden beoordeeld op hun invloed op de exploitatiekosten (energie, onderhoud en kwetsbaarheid) en eventuele restwaarde in de toekomst. | PLAN VAN AANPAK |           |



# BETER PRESTEREN OP CIRCULAIR INKOPEN

## 1. HAALBARE PASSENDE DOELSTELLING

- **Het voorafgaand aan de aanbesteding bepalen van de ambitie op circulariteit.** Het bepalen van de ambities op circulariteit door collega's te bevragen vanuit verschillende expertises in de organisatie. Bezoek referentie projecten binnen of buiten de organisatie en bevrage de direct betrokkenen. Bedenk niet alles zelf maar ga ook shoppen bij collega corporaties, niet voor niets zijn er netwerken als Aedes en meer lokaal.
- **Rekening houden met de randvoorwaarden in het aanbestedingstraject.** Het inregelen van een circulariteitsdoel/-ambitie kost bijvoorbeeld tijd. Een randvoorwaarde is daarom voldoende tijd inregelen om circulariteit vorm te geven in het inkooptraject.

## 2. DOELTREFFENDE UITVRAAG

- **Duurzaamheid en circulariteit als onderdeel van gunning opnemen.** Duurzaamheid telt bij de aanbestedingen voor nieuwbouw voor 20% mee in de gunning bij één van de casussen. Duurzaamheid bestaat in de casus uit drie thema's: klimaatadaptatie, energie en circulariteit. Dit is een manier om gunningscriteria te standaardiseren.
- **Inzetten van selectie om kennis en expertise op circulariteit te borgen.** De selectie in een aanbesteding is een mogelijkheid om te vragen naar ervaring/minimale scores op circulariteit vanuit referentieprojecten. In het verlengde zijn de Nota van Inlichtingen ook een goed middel om het 'dialogo' met de markt aan te gaan.
- **Het betrekken van de juiste expertise op het juiste moment.** Bij een sloop-/nieuwbouw project kan een sloper eerder gecontracteerd worden, om vervolgens samen te werken met de aannemer voor de nieuwbouw.

- **Insteken op leren.** Begin met een klein project met nieuwe aanbestedingsvormen. Ook is het belangrijk een statement te maken dat de corporatie hieraan gaat beginnen; vaak werken corporaties langjarig met dezelfde aannemers en dagen hen hiermee uit om samen met hun partners en onderaannemers, dit aan te gaan.

## 3. AANTOONBAAR VERIFIEERBAAR RESULTAAT

- **Het gebruiken van inzicht gevende meetinstrumenten.** Het gebruik van tools zoals de Building CircularityIndex© (BCI) en de MilieuPrestatieGebouwen (MPG) geven eenvoudig inzicht in wat er achter een score zit. Op welke woningonderdelen scoort een woning goed en minder goed?
- **Waar mogelijk uitsplitsen van meetinstrumenten naar specifieke (gebouw)onderdelen.** Bij het thema energie wordt dit al gedaan naar de BENG-eisen (x kWh energiebehoefte, maximaal primair fossielgebruik en aandeel hernieuwbare energie). Door naar een verdere uitsplitsing te vragen, bijvoorbeeld rc-waarde van dakisolatie, is het mogelijk om het eindresultaat beter te verifiëren.

## 4. CONTINU VERBETEREN

- **Het creëren en ophalen van breder draagvlak binnen de organisatie.** Het is van belang om een omgeving te creëren binnen de organisatie waar iedereen enthousiast wordt van circulariteit.
- **Het in de praktijk blijven brengen van circulariteit.** Door daadwerkelijk aan de slag te gaan met circulariteit in de praktijk leer je elke keer en doe je steeds meer ervaring op.
- **Het evalueren van circulaire projecten op zowel organisatorisch, financieel en technisch vlak.** Elke keer stil staan bij de successen en verbeterpunten van een project. Om dit ter lering mee te nemen in een volgende project.

# MEER INFORMATIE

De Buyer Groups zijn een initiatief vanuit het Rijk, IPO, VNG en UVW en liggen in het verlengde van de Green Deal Circulaire Inkoop en de leernetwerken van 2018 en 2019.

Voor meer nieuws, achtergrondinformatie en publicaties van de Buyer Group circulaire nieuwbouwwoningen. Of neem kennis van een van de andere Buyer Groups die gerelateerd zijn aan de bouw.

[GA NAAR DE WEBSITE](#)

Meer informatie is te vinden in het bijbehorende document van Alba Concepts via de website van PIANOo. Inclusief de bijlagen “Voorbeelden beoordeling selectie-en gunningscriteria” en “Menukaart met circulaire alternatieven.”

